



INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU  
DES LANDES SÜDTIROL

PLANBILANZ 2020

**Titelbild: Brixen – Runggadgasse 11 – Sanierung 18 Wohnungen**

**BERICHT DER BUCHHALTERISCHEN HAUPTPOSTEN  
ZUR PLAN-BILANZ DES JAHRES 2020**

**VERMÖGENSRECHNUNG**



**AKTIVPOSTEN**

**ANLAGEVERMÖGEN** € 1.375.908.000

**IMMATERIELLE ANLAGEWERTE** € 6.825.000

Diese betreffen „Konzessionen, Lizenzen, Warenzeichen u. ä. Rechte und Werte“ von € 107.000 und Gebäude im Oberflächenrecht von € 6.718.000.

Für die letztgenannten Posten wird die Abschreibung auf Grundlage des kürzeren Zeitraums zwischen der vorgesehenen zukünftigen Nutzungsdauer und der Dauer des Miet- bzw. Konzessionsvertrages bestimmt.

**SACHANLAGEN** € 1.369.083.000

**Grundstücke und Bauten** € 1.315.295.000

Dieser Betrag drückt den Wert des Vermögens der Immobilien des Institutes nach Abzug des Wertberichtigungsfonds zum 31.12.2020 aus.

Dieser Wert setzt sich folgendermaßen zusammen:

• Wert zum 31.12.2019 des Immobilienvermögens	€ 1.295.396.000
• Vermögenszuwachs aufgrund der Übernahme ins Vermögen die im Jahre 2020 fertigzustellenden Wohnungen und der außerordentlichen Instandhaltung	€ 33.128.000
• Abzüglich der Zunahme des Abschreibungsfonds zum 31.12.2020	€ 13.229.000
<b>Wert zum 31.12.2020 des Immobilienvermögens</b>	<b>€ 1.315.295.000</b>

Für das Jahr 2020 wird für die Verwirklichung des Bauprogramms ein Gesamtbetrag über € 40.178.000 veranschlagt (siehe Anlage Bauprogramm). Davon werden € 11.774.700 in Neubauten, € 225.300 in Ankäufe und € 27.128.000 in die außerordentliche Instandhaltung der Immobilien (siehe Anlage Instandhaltungsprogramm) investiert. Dazu wird der Betrag über € 3.300.000 für die zu aktivierenden Kosten des technischen Personals des Wohnbauinstitutes gerechnet. Der geschätzte Vermögenszuwachs des Institutes von € 33.128.000 ergibt sich aus der Aktivierung der Kosten für den im Jahr 2020 abgeschlossenen Bau von 15 Wohnungen in Bruneck und für den Ankauf von 2 Wohnungen in Leifers und aus der Aktivierung der Kosten für die abgeschlossenen außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten, der technischen Spesen und den Kosten für das technische Personal des Wohnbauinstitutes, das bei der Bautätigkeit beschäftigt ist.

Zur Zeit ergibt sich für das Jahr 2020 eine Finanzverfügbarkeit laut Landesbilanz für neue Zweckbindungen für Ausgaben von Bautätigkeit, Ankauf von Wohnungen und von Eingriffen der außerordentlichen Instandhaltung über einen Gesamtbetrag von € 3.925.000.

Die Bautätigkeit wird von der Provinz mit der Gewährung von bereits zweckgebundener Finanzierung der Vorjahre von € 9.873.000 finanziert.

Der Ankauf von Wohnungen wird mit Landesmitteln von € 225.300 gedeckt.

Die außerordentliche Instandhaltung wird von der Provinz mit neuen Ausgabenzweckbindungen von € 3.549.700, sowie durch die EU-Beiträge für das Projekt Sinfonia, durch die Beiträge EFRE und GSE von € 2.460.000, durch Spesenrückerstattungen das ausbezahlte Wohngeld betreffend von € 1.835.000, dass anfangs für die Verwirklichung des Sitzes rückgestellt wurde, durch den vorgesehenen Gewinn des Haushaltsjahres 2019 von € 3.455.000 finanziert, während es notwendig sein wird, den restlichen Teil mit der Liquidität, die aus der ordentlichen Verwaltungstätigkeit entsteht, zu decken.

Außerdem wurden Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung in den Sitzen des Institutes für insgesamt € 1.050.000 vorgesehen.

**Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen € 53.546.000**

Es handelt sich hierbei um den Wert der zum 31.12.2020 noch nicht abgeschlossenen Bau- und Instandhaltungsarbeiten.

	Bestand 01.01.2020	Abgang	Zugang	Abschreib- ung	Bestand 31.12.2020
Aktiviert	€ 1.295.396.000	-	€ 33.128.000	€ 13.229.000	€ 1.315.295.000
In Bau befindlich	€ 49.266.000	€ 18.451.000	€ 22.731.000		€ 53.546.000

## UMLAUFVERMÖGEN

**€ 37.040.000**

### Gegenüber Benützer und Kunden **€ 12.150.000**

Dieser Posten umfasst:

- die Forderungen an Mieten und Nebenspesen der von über 30 Tagen ausgestellten Rechnungen für einen Gesamtbetrag von € 3.270.000;
- die Forderungen an Mieten und Nebenspesen ehemaliger Mieter des Institutes, die dem Einzugsdienst weitergeleitet werden, für einen Gesamtbetrag von € 6.375.000;
- die Forderungen für die Rechnungsstellung im Monat Jänner 2021, die vorzeitig im Monat Dezember 2020 für € 5.050.000 berechnet wird;
- die Forderungen für Nebenspesen für die von den Mieterservicestellen verwalteten Kondominien, die vom Institut noch nicht ausgeglichen wurden, für die an externe Kondominiumsverwaltungen abgetretene Wohnungen und für die von Dritten angemieteten Wohnungen abzüglich der bereits den Mietern monatlich angelasteten Vorschüsse von € 3.141.000;
- die Forderungen gegenüber anderen Körperschaften und Unternehmen von € 100.000.

Die oben genannten Beträge sind zuzüglich der rückgestellten Quote auf dem Delcrederefonds zu einem Gesamtbetrag von € 5.786.000 ausgewiesen.

Für die Miet- und Nebenspesenforderungen gegenüber Mietern setzt man sich das Ziel, die Säumigkeit dank der kontinuierlichen Kontrolle und Unterstützung der Mieter mittels Schuldeinbringungsplänen trotz der gestiegenen Anzahl der vermieteten Wohnungen auf konstantem Niveau zu halten. Während für die Rückstände der ausgezogenen Mieter ein Anstieg erwartet wird. Diese Mietrückstände zählen zu den schwer einbringlichen Forderungen und deren Zwangseintreibung ist extern vergeben worden.

Der Anstieg dieser Forderungen in der Bilanz ist darauf zurückzuführen, dass jedes Jahr neue Forderungen entstehen, während die Austellungen der Uneinbringlichkeitserklärungen von Seiten Equitalia nicht vor dem 31.12.2026 erfolgen können.

Im Laufe des Jahres 2019 wurde die neue Beauftragung für die Zwangseintreibung mit der Südtiroler Einzugsdienst AG, In-House-Gesellschaft der Provinz, mit einer Vertragsdauer bis zum 31.12.2021 unterzeichnet.

### Forderungen gegenüber der Landesverwaltung € 3.138.000

Dieser Posten beinhaltet:

- € 2.708.000 für das Restguthaben der Finanzierung der Neubauten und Ankäufe auf Grundlage der Vorschau des Chronoprogramms, das im Jahr 2020 einkassiert wird;
- € 355.000 für das Restguthaben bezüglich der Arbeiten der außerordentlichen Instandhaltung, die bereits zweckgebunden und für das Jahr 2020 vorgesehen sind;
- € 75.000 die Forderung des Jahres 2020 für den Beitrag zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen Ausgaben des Institutes für die Anmietung von Privatwohnungen zum Landesmietzins und den eingenommenen Mieterlösen dieser Wohnungen, die zum Sozialmietzins weitervermietet werden;

Bei der Schätzung der Forderungen gegenüber der Provinz wurde vorgesehen, dass die Finanzierung für Bau- und Instandhaltungstätigkeit des Jahres 2020 teilweise im Kompetenzjahr einkassiert wird und zwar im Ausmaß von 70% für die Bautätigkeit und im Ausmaß von 90% für die außerordentliche Instandhaltung.

### Steuer Guthaben € 907.000

### Guthaben gegenüber andere € 4.700.000

### SUMME GUTHABEN € 20:825:000

### FLÜSSIGE MITTEL € 16.130.000

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2020 voraussichtlich auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen.

### **RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** € 150.000



## PASSIVPOSTEN

**EIGENKAPITAL** € 1.376.525.000

**DOTATIONSKAPITAL** € 4.679.000

Bestehend aus der Dotation bei der Gründung des Institutes, aus dem Vermögen von Ex-Gescal und von Ex-Incis, welches dem Wohnbauinstitut gemäß D.P.R. Nr. 1.036 vom 31.12.1972 unentgeltlich übertragen wurde.

**DOTATIONSFOND** € 42.134.000

Bestehend aus der Übertragung in das Kapital des Institutes von Wohnungen und Geschäften seitens des Landes in den Jahren 1999 und folgenden.

**AUFWERTUNGSRÜCKLAGEN** € 11.486.000

Das Konto umfasst die Aufwertung der unbeweglichen Güter im Sinne des Gesetzes vom 11.02.1952, Nr. 74 und des Gesetzes vom 19.03.1983, Nr. 72.

**SATZUNGS- UND REGLEMENTSMÄSSIGE RÜCKLAGEN** € 93.360.000

Die Rücklagen ergeben sich aus der Rückstellung des jährlichen Betrages der Mieterträge des Institutes (abzüglich des allgemeinen Aufwandes sowie des Aufwandes für Verwaltung und Instandhaltung und die Steuern), im Sinne des Art. 27, Absatz 5 des L.G. vom 17.12.1998, Nr. 13 in ein Sonderkonto, welches dem Institut für die Finanzierung der Wohnbauten, dient. Diese Position beinhaltet die Reingewinne der Vorjahre, abzüglich der Verluste, welche zur Finanzierung von Bautätigkeiten verwendet wurden. Im Jahr 2020 wurde der voraussichtliche Nettogewinn des Haushaltsjahres 2019 von € 3.455.000, der für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten bestimmt ist, rückgestellt.

**ANDERE RÜCKLAGEN** € 1.224.716.000

**Freiwillige Rücklagen € 38.000**

**Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen € 1.224.678.000**

Die Rücklage setzt sich folgendermaßen zusammen:

Freiwillige Rücklagen:	€ 38.000
Kapitalbeiträge für Investitionen mit Steueraussetzung:	€ 1.005.778.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/aufgeteilte Rückstellungen 2021-2024:	€ 254.000
Kapitalbeiträge für Investitionen/besteuerte Rückstellungen 1993-2020:	€ 210.666.000

**GEWINN € 150.000**

**FONDS FÜR RISIKEN UND LASTEN € 1.102.000**

**ABFERTIGUNGEN FÜR ARBEITNEHMER € 8.231.000**

**VERBINDLICHKEITEN € 20.858.000**

**ANZAHLUNGEN € 1.100.000**

Diese bestehen aus den Schulden gegenüber Mietern für Anzahlungen auf die Heizungs- und Nebenspesen, die noch zu verrechnen sind.

**VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LIEFERANTEN € 5.500.000**

Dieser Posten beinhaltet alle Lieferantenrechnungen mit Kompetenz des Geschäftsjahres 2020, die in den ersten Monaten des Jahres 2021 bezahlt werden.

**Steuerverbindlichkeiten € 100.000**

**SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN € 14.158.000**

Diese Verbindlichkeiten bestehen aus:

- die hinterlegten Kautionen von Mietern von Wohnungen und Geschäften für € 10.715.000;
- Verbindlichkeiten gegenüber dem Staat für die für ihn eingehobenen Mieten und Nebenspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes im Staatseigentum für € 1.320.000;
- Andere Verbindlichkeiten: € 1.320.000



**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN****€ 6.382.000**

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 5.050.000 für die Rechnungsstellung der Mieten- und Nebenspesen des Monats Jänner 2021, die vorzeitig im Dezember 2019 erfolgt, von € 584.000 den Beitrag im Anlagekonto für die Verwirklichung des europäischen Programms „Sinfonia“ zur energetischen Sanierung von Wohneinheiten und von € 748.000 den Beitrag im Anlagekonto für die Verwirklichung des europäischen Programms „EFRE“ zur ökonomischen Entwicklung von Wohneinheiten.



## GEWINN - UND VERLUSTKONTO

**A.GESAMTLEISTUNG** € 61.065.000

**ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN** € 55.087.000

### typische Erträge des Institutes:

**Mieterträge** € 38.868.000

Der Betrag setzt sich zusammen aus € 32.445.000 für die Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalen im Besitz des Institutes, aus € 4.325.000 für die Vermietung von Geschäften und anderen Investitionsgütern im Eigentum des Instituts und € 53.000 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat.

Weitere Einnahmen in Höhe von € 1.660.000 betreffen die Mieten der Arbeiterwohnheime, in Höhe von € 330.000 betreffen die Mieten von Wohnungen für den Mittelstand, sowie die Mieten von Grundstücken über € 10.000.

Insgesamt ist im Laufe des Jahres 2020 die Übergabe von 28 neuen Mietwohnungen vorgesehen.

Für das Jahr 2020 sind außerdem € 45.000 für Mieteinnahmen von Bettenplätzen in der neuen Struktur Rosenbach in Bozen, Nikoletti-Platz, dem Co-Housing-Projekt, welches im Laufe des Monats September 2017 gestartet ist, vorgesehen.

**Erlöse für geleistete Dienste** € 15.751.000

Hierbei handelt es sich um die weiterverrechneten, vom Institut bevorschussten und an die Mieter weiterverrechneten Kondominiumsspesen einschließlich MwSt., sowie um die Weiterverrechnung der Aufwände für das mit der Betreuung der Grünzonen und der Wartung der Heizanlagen betraute Personal.

**Rückzahlungen und verschiedene Erlöse** € 468.000

**ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN**  
€ 3.300.000

Dieser Posten beinhaltet die gesamten Personalkosten der technischen Mitarbeiter des Institutes, welche direkt mit der Umsetzung des Bauprogramms und der außerordentlichen Instandhaltung beschäftigt sind.

**SONSTIGE ERTRÄGE UND EINNAHMEN € 2.678.000**

Diese setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

**Mehrwerte aus Veräußerungen € 1.370.000**

Die Mehrwerte aus Veräußerungen ergeben sich hauptsächlich aus der wahrscheinlichen Abtretung durch Versteigerung von einem Grundstück in der Gemeinde Brenner.

**Andere Einnahmen € 1.308.000**

**HERSTELLUNGSKOSTEN € 58.469.000**

**AUFWENDUNGEN ROH-HILFS-UND BETRIEBSSTOFFE UND WAREN  
€ 23.000**

**AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 23.204.000**

Dieser Posten setzt sich hauptsächlich aus folgenden Positionen zusammen:

**Allgemeiner Aufwand € 2.397.000**

Dieser Posten beinhaltet hauptsächlich die Ausgaben für die Verwaltungstätigkeit des Institutes (Verbrauch, Instandhaltung und Reinigung Büros, Kosten für Fuhrpark, Versicherungen, Verwaltungskosten) und die Beauftragungen für Beratung und Dienstleistungen von Dritten.

Im Jahr 2020 wurden im Rahmen der strategischen Leitlinien WOBI 2020, die von der Landesregierung am 3. Mai 2016 genehmigt wurden, für das Analyse- und Überarbeitungsprojekt der betriebsinternen Abläufe, für die funktionale Verbesserung des informatischen Systems und die Installation einer neuen grafischen Oberfläche, für die Beauftragung einer Presseagentur für den Medienkontakt, für die Fortsetzung des Beratungsdienstes im Bereich der Corporate Identity Mittel vorgesehen.

Zudem sind Beauftragungen an Freiberufler für die Ausstellung der energetischen Zertifizierung der Gebäude, für die verwaltungstechnische/buchhalterische Leitung eines Projektes zur energetischen Sanierung von Gebäuden (Projekt Sinfonia) und

für die Bearbeitung der Katastereinträge vorgesehen. Außerdem wurden in Anbetracht der Wechselhaftigkeit der laufenden Urteile im Streitfall mit Firmen und Mietern, Geldmittel für einen Fonds für Ausgaben zu Lasten des Institutes für Gerichtstermine, CTU- und CTP-Beratungen, sowie Gerichtsspesen vorgesehen.

**Aufwand für Gebäudeverwaltung € 1.390.000**

**Aufwand für die Instandhaltung der Gebäude € 5.620.000**

Dieser Aufwandsposten setzt sich zu € 3.200.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Gebäude, zu € 2.350.000 aus den Ausgaben für die Wiederinstandsetzung der Wohnungen und zu € 70.000 aus den Ausgaben für die ordentliche Instandhaltung der Arbeiterwohnheime zusammen.

**Dienstleistungsaufwand € 13.631.000**

Der hier angeführte Aufwand betrifft die Ausgaben des Institutes für Kondominiumsspesen für Wohnungen, die den Mietern vollständig angelastet werden.

**Aufwand für Bauvorhaben € 166.000**

**AUFWAND FÜR DAS PERSONAL € 13.539.000**

von denen:

Löhne und Gehälter	€ 9.799.000
Sozialabgaben	€ 2.700.000
Ruhegeldzahlungen	€ 900.000
Andere Kosten	€ 140.000

Im Bereich des Dreijahresplans für Personalbedarf sind unbefristete Neuanstellungen vorgesehen, die sowohl bereits fehlendes Personal, sowie Personal, das in den Ruhestand versetzt wird, ersetzen werden.

Für das Jahr 2020 wurden die notwendigen Mittel für die Gehaltserhöhungen laut bereichsübergreifenden Kollektivvertrag des Zeitraums 2019-2021 bereitgestellt.

## ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN **€ 14.148.000**

### Abschreibung immaterieller Anlagen **€ 416.000**

davon € 385.000 für die Abschreibung der Gebäude mit Oberflächenrecht, die auf Grundlage der Konzessionsdauer in konstanten Raten berechnet wird.

### Abschreibung materieller Anlagen **€ 13.362.000**

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

Steuerlich nicht absetzbare Abschreibungen der vermieteten Wohnungen	€ 12.087.000
Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen und Anlagen) – angewandter Prozentsatz 3%	€ 1.143.000
Ordentliche Abschreibung von Möbeln (12%), EDV-Anlagen (20%), Büromaschinen (20%), Geräten (15%), Fahrzeugen (25%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 132.000

### Wertminderungen der Forderungen des Umlaufvermögens und der liquiden Mittel **€ 370.000**

Dieser Posten beinhaltet den Teil der schwereinbringlichen Forderungen von Mietern, die nicht mehr eine Wohnung des Institutes besetzen und von zahlungsunfähigen Mietern.

## SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN **€ 6.922.000**

Dieser Posten betrifft:

die nicht absetzbare MwSt des Jahres 2020	€ 3.561.000
den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge und auf Ankäufe von Gebäuden	€ 450.000
die Stempelsteuer, die Besetzungsgebühr an die Gemeinde und andere kleinere Gebühren	€ 16.000
die GIS	€ 2.480.000
verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 70.000
andere Posten (Gewinnberichtigungen, Verluste auf Forderungen, passive Mehrerlöse)	€ 345.000

## **C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND -LASTEN- € 50.000**

## **STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES € 2.365.000**

Die IRES für das Jahr 2020 wurde zu dem begünstigten Prozentsatz von 12,00 % berechnet und wird sich auf voraussichtlich € 2.212.000 belaufen, von denen € 2.118.000 das entsprechende Geschäftsjahr betreffen und € 147.000 aus einer Steuerrückstellung auf die Beiträge aus Mehrerlösen, während € 116.000 auf der Verwendung der Steuerrücklagen der vier Vorjahre beruhen.

Die IRAP für das Jahr 2020 wurde zu dem Prozentsatz von 2,68 % berechnet und beläuft sich auf € 184.000.

## **BILANZGEWINN .....€ 150.000**